

～2011年9月度調査～
東京主要5区 速報版

2011年 10月 11日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2011年9月度調査より —

■大型ビル※₁の平均空室率は 7.27%(前月より▲0.19ポイント減少)
8ヶ月連続で改善

■平均募集賃料※₂は 37ヶ月連続下落で 19,204円 (前月比 ▲45円)

オフィス環境をトータルソリューション&コンサルティングする、ビルディンググループの中核企業、株式会社ビルディング企画(本社:東京都千代田区)は、2011年9月度の『東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)のオフィスビル市況調査速報』を発表致します。

【9月度のポイント】

2011年9月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.27%(前月比▲0.19ポイント)となり、8カ月連続で改善しました。最も空室率が改善したのは港区で、8.17%(前月比▲0.66ポイント)となりました。ここ数カ月で港区の空室は改善傾向を辿っていますが、中でも新橋から赤坂・六本木方面にかけての改善が顕著に表れており、その背景にはまとまった面積のとれる比較的グレードの高いビルで値頃感が出ている事が理由と考えられます。

平均募集賃料は37カ月連続下落の19,204円(前月比▲45円)となりました。依然としてフリーレントや段階的に賃料を変動させてテナント誘致を行っているオーナーが多く聞かれます。反面で、空室を解消しているオーナーは値下げに応じなくなる動きも出てきており、募集賃料が底這いで推移している感が伺えます。

新築ビル※₃の平均空室率は19.07%(前月比▲3.27ポイント)、平均募集賃料は22,900円(前月比▲279円)となりました。震災以降、耐震性に優れ且つ値頃感のある新築ビルへの引合いが多い状況が続いており、空室率は改善傾向を辿っており、昨年の12月以来再び10%台まで改善してきました。

9月度の東京主要5区は全体的に動きが少なかったですが、増床や立地改善を目的とした前向きな移転が多く聞かれている事から、今後も値頃感のある築浅物件を中心に、空室の改善が期待されています。

上記の東京主要5区の詳細分析を含む全国6大都市圏(札幌、仙台、東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡)のオフィス市況については、「確定版」ニュースリリースをご参照ください。

※ビルNAVIニュース(<http://www.birunavi-news.net/>)にて詳細な分析をしていますので、
そちらも併せてご参照ください。

※1 大型ビル…空室率は基準階床面積100坪以上のビル、平均募集賃料は基準階床面積100～300坪のビル

※2 平均募集賃料…1坪あたりの単価で表示 (共益費含む)

※3 新築物件…竣工後1年未満のビル (主要5区のみ)

◆本件に関するお問い合わせ先◆
株式会社 ビルディング企画

フリーダイヤル:0120-222-060
TEL:03-6361-5081 FAX:03-6361-5099
東京都千代田区霞が関3-8-1虎の門三井ビル
<http://www.building.co.jp>

【大型ビル 直近13カ月 空室率推移表】

		調査月	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09
東京	主要5区	千代田区	7.02%	7.17%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%
		中央区	8.75%	8.64%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%
		港区	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%
		新宿区	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%
		渋谷区	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%
		平均値	9.06%	9.28%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%
		新築平均値	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%
	その他	品川区	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%
		豊島区	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%
		台東区	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%
		江東区	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%

・空室率は小数点以下第二位未満は切捨て

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移表】

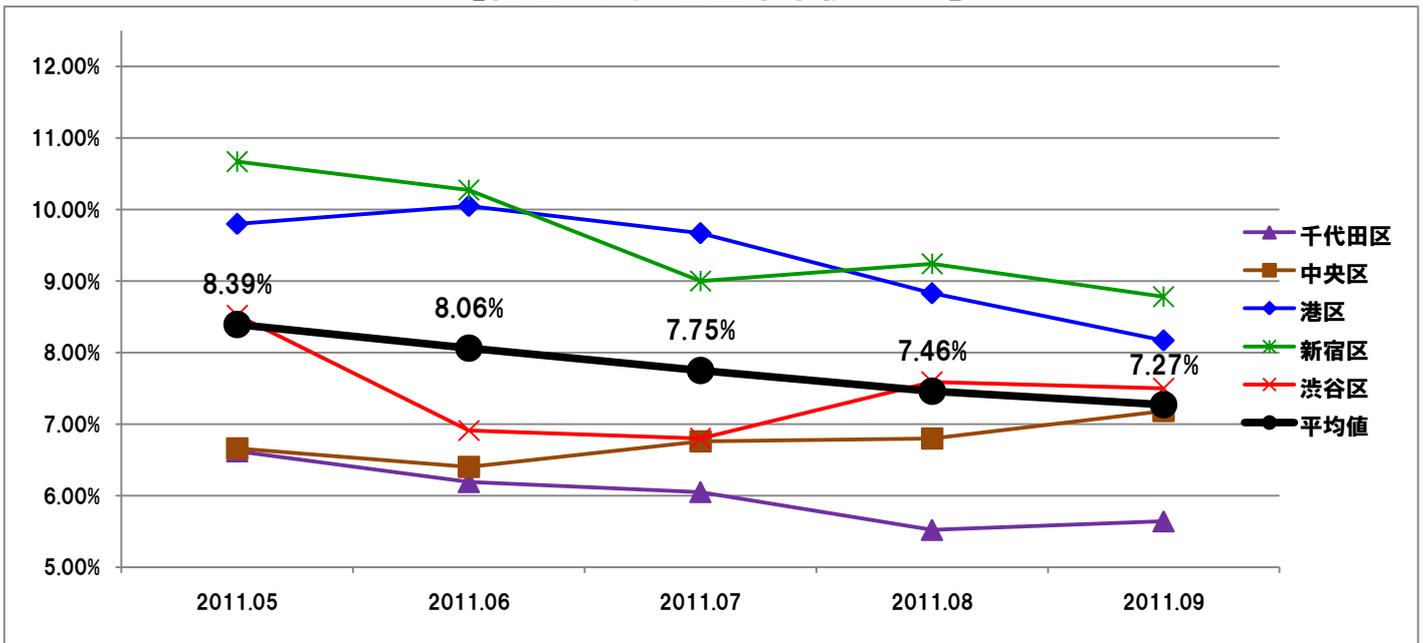
		調査月	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09
東京	主要5区	千代田区	23,932円	23,550円	23,320円	23,179円	23,234円	22,567円	22,502円	22,150円	22,016円	21,621円	21,793円	21,681円	21,478円
		中央区	18,807円	18,418円	18,598円	18,385円	18,374円	18,092円	18,178円	18,376円	18,112円	18,073円	18,048円	17,875円	18,097円
		港区	20,670円	20,247円	19,697円	19,531円	19,698円	19,646円	19,471円	19,570円	19,617円	19,534円	19,316円	19,225円	19,328円
		新宿区	19,101円	18,788円	18,322円	18,258円	18,159円	17,911円	17,892円	17,836円	18,151円	17,941円	17,726円	17,774円	17,456円
		渋谷区	21,573円	21,042円	21,010円	21,007円	20,669円	20,347円	20,185円	19,983円	19,688円	19,525円	19,437円	19,689円	19,659円
		平均値	20,817円	20,409円	20,189円	20,072円	20,027円	19,713円	19,646円	19,583円	19,517円	19,339円	19,264円	19,249円	19,204円
		新築平均値	22,344円	21,903円	22,586円	22,174円	22,909円	23,825円	23,762円	24,139円	24,382円	24,906円	24,700円	23,179円	22,900円
	その他	品川区	15,381円	15,272円	15,082円	15,087円	15,246円	15,315円	15,096円	15,291円	15,167円	15,275円	15,174円	14,940円	14,855円
		豊島区	17,393円	17,710円	17,667円	17,940円	18,075円	17,091円	17,138円	16,846円	17,257円	17,164円	16,938円	16,893円	16,707円
		台東区	19,547円	16,059円	16,049円	16,273円	16,112円	15,640円	15,644円	14,223円	14,589円	14,430円	14,119円	14,205円	13,662円
		江東区	13,737円	13,689円	13,843円	13,970円	13,816円	13,640円	13,600円	13,494円	13,916円	14,140円	14,046円	14,316円	14,236円

・賃料平均は小数以下切捨て

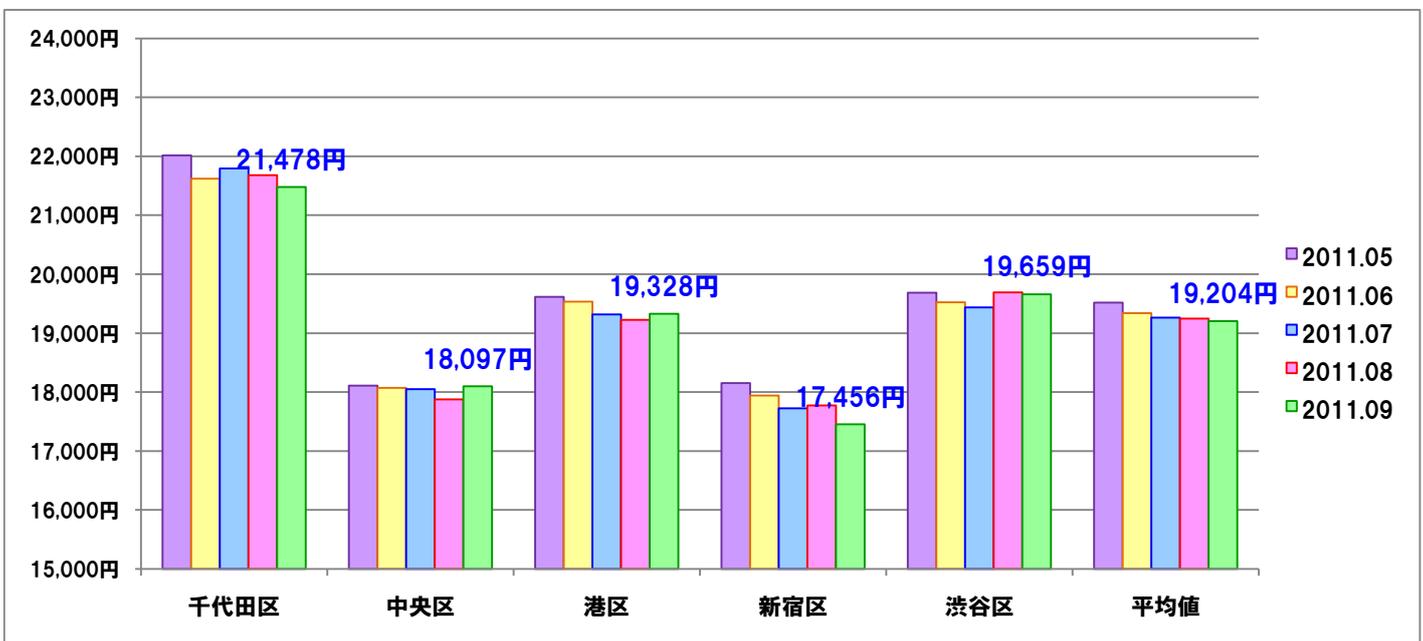
【規模別 平均募集賃料】

	大型ビル平均空室率 (100坪以上)		大型ビル平均賃料 (100~300坪未満)		その他平均募集賃料		
	空室率	前月比	賃料	前月比	大規模ビル (300坪以上)	中型ビル (50~100坪未満)	小型ビル (20~50坪)
千代田区	5.64%	0.12%	21,478円	-203円	35,207円	17,590円	15,707円
中央区	7.18%	0.38%	18,097円	222円	22,310円	16,173円	15,305円
港区	8.17%	-0.66%	19,328円	103円	23,489円	17,442円	16,626円
新宿区	8.78%	-0.46%	17,456円	-318円	22,248円	15,914円	15,675円
渋谷区	7.50%	-0.09%	19,659円	-30円	24,762円	17,897円	17,922円
平均値	7.27%	-0.19%	19,204円	-45円	25,603円	17,003円	16,247円
新築平均	19.07%	-3.27%	22,900円	-279円	-	-	-

【直近5カ月 空室率推移グラフ】



【直近5カ月 平均募集賃料推移グラフ】



《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2011年9月1日～2011年9月30日

対 象：上記期間内にテナント募集を行ったオフィスビル

用 途：飲食店・物販店などの店舗ビル、工場、倉庫は除外

規模分類：フロア面積により

大規模（300坪 以上）

大 型（100～299坪）

中 型（ 50～ 99坪）

小 型（ 20～ 49坪）に分類 （※平均募集賃料のみ）

● 調査棟数 ●

東京主要5区 5,676棟 （新築ビル29棟含む）

その他東京 588棟

《 ビルディンググループ 概要 》

■ 株式会社 ビルディング企画 ■

事業内容：オフィスビル仲介、事業用物件仲介、移転に関する支援事業 他

■ 株式会社 企画ビルディング ■

事業内容：建築一式工事、各種メンテナンス・コンバージョン工事、ビルの運営管理 他

■ 株式会社 オフィス企画 ■

事業内容：オフィスレイアウトデザイン、オフィス家具販売、内装工事 他

■ 株式会社 月刊ビルディング ■

事業内容：広告代理業務、オフィス関連情報誌の編集・出版、販売促進ツール企画・制作 他